



geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

necessità della zona. Le urbanizzazioni primarie sono presenti mentre le urbanizzazioni secondarie sono disponibili nel centro del quartiere Tricalle che dista circa 1 chilometro.

Il fabbricato nel suo insieme è composto dal piano seminterrato destinato a magazzini e garage e dai soprastanti piani terra, primo, secondo, terzo e quarto mansardato occupati prevalentemente da abitazioni. L'edificio ha struttura in c.a. realizzata in opera, solai e copertura a tetto in latero cemento, tamponatura a cassetta con interposto materiale isolante e mattoncino faccia vista all'esterno; è servito da scalinata comune rivestita in marmo locale e da impianto ascensore a funi ubicato in sede propria che collega tutti i livelli del fabbricato. Le altre finiture e impianti del condominio sono di mediocre qualità e in discreto stato di conservazione.

La porzione di sottotetto occupata dall'abitazione di interesse, nasce come superficie non residenziale e soltanto in forza di nuove opportunità normative, nel 2008 ne è stata autorizzata la variazione di destinazione d'uso da superficie non residenziale in superficie residenziale mansardata. Segnalo che una delle condizioni essenziali per la trasformazione degli spazi in S.R. era quella di avere un'altezza media di ciascun ambiente almeno ml 2,40. A tal fine nel progetto sono state previste murature di delimitazioni della parte bassa degli ambienti per ricondurre l'altezza media entro i limiti previsti ma, nella realtà dei luoghi, tali delimitazioni non esistono.

Più nel dettaglio l'alloggio mansardato di interesse si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno. Nel tratto di corridoio e nella zona sopra la porta di ingresso (le parti più alte della mansarda) sono stati realizzati due piccoli soppalchi – ripostiglio di cui, però, non si fa menzione nel progetto di variazione di destinazione d'uso accennato.

L'alloggio è coperto da tetto a due falde la cui altezza libera interna oscilla da un massimo di ml 3,40 circa fino ad un minimo di circa ml 0,60. A causa della tipologia della copertura soltanto le due camere sono servite da regolari finestre che si aprono sul timpano del tetto, mentre negli ambienti cucina, bagno e soggiorno l'aero illuminazione è garantita da lucernai a soffitto.

Le finiture interne dell'appartamento sono economiche ed in mediocre stato di conservazione. Si compongono di pavimentazione e rivestimenti in ceramica a decoro, porte in legno tamburato (in parte sfondate), portoncino blindato, finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, lucernai in legno e vetro. L'impianto elettrico è minimale ed il certificato di conformità non è disponibile, il riscaldamento dell'alloggio è previsto mediante impianto di termosifoni alimentato da caldaia murale a gas metano ma in occasione del sopralluogo è emerso



geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

che la caldaia è stata rimossa e non esiste alcuna certificazione impiantistica se non l'Attestato di Prestazione Energetica che colloca l'alloggio nella classe di merito energetica "F".

Il magazzino posto al piano seminterrato è accessibile sia dall'esterno per il tramite della rampa carraia di accesso ai garage, e sia dall'interno del fabbricato mediante la scalinata condominiale. Si compone di un piccolo ambiente d'angolo con altezza utile di circa ml 3,80 e con finiture superficiali minimali.

Oltre che con vano scala comune da cui si accede, l'abitazione confina con distacchi su tre lati e con proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ Il magazzino confina con area di manovra comune, strada di piano su due lati salvo se altri.

CONSISTENZE

Dal rilievo celerimetrico effettuato in occasione del sopralluogo del 14 settembre scorso, escludendo dal calcolo le parti basse degli ambienti che dovrebbero essere delimitate da un muro per potere avere un'altezza media interna di ml 2,40, è emerso che l'alloggio, sviluppa la consistenza di mq 71,00 mentre la consistenza lorda del locale magazzino è pari a mq 7,90.

Anche se il magazzino è accatastato separatamente dall'abitazione e potrebbe essere alienato autonomamente dall'appartamento, per comodità estimativa applico il criterio di pertinenzialità e omogeneizzo le superfici di tale locale adottando i criteri di ponderazione delle superfici come indicato nel "manuale banca dati quotazione O.M.I.".

Dal che avremo che le superfici lorde ragguagliate vendibili dell'intero lotto sono riepilogabili in:

- abitazionemq 71,00
- Magazzino mq 7,90 x 0,25 =mq 1,97
- **Superficie complessiva ponderata e arrotondata = mq 73,00 (in c.t.)**



geom. Gianni Orlandi

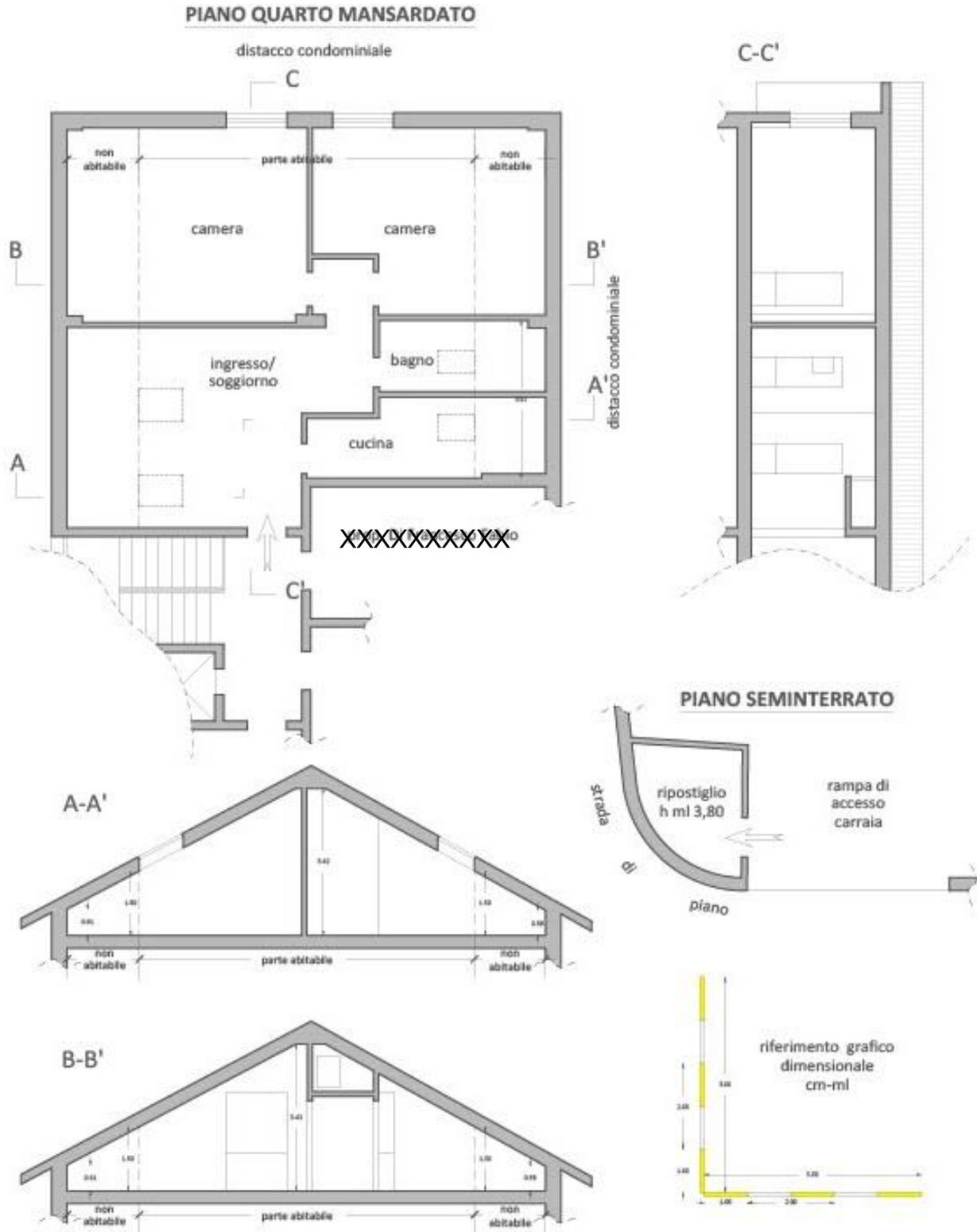
E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

RIDUZIONE GRAFICA COME DA RILIEVO CELERIMETRICO EFFETTUATO





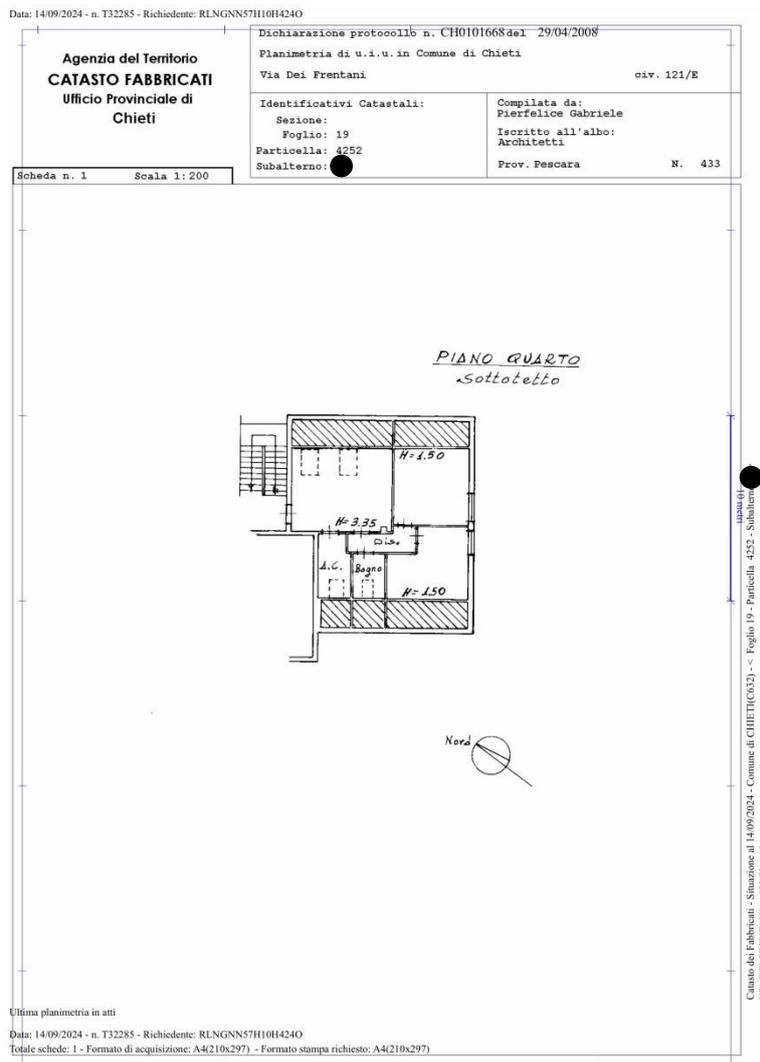
geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691



Originariamente la porzione di immobile che descrive l'abitazione, era destinata a magazzino ed era individuata con il sub 24. A seguito della variazione di destinazione d'uso sopra accennata, il 29.04.2008 è stata presentata denuncia di variazione catastale con cui il magazzino (C/2) è stato trasformato in abitazione (A/2) e, nel contempo è stato soppresso il sub 24 e generato il nuovo sub 44.

LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La realizzazione del fabbricato nel suo insieme è stata autorizzata con concessione edilizia n. 2160/250 rilasciata dal comune di Chieti il 16.04.1996 (verbale n. 15 del 12.04.1991). In tale atto il piano mansardato era destinato a superfici praticabili ma non abitabili. In conseguenza all'opportunità normativa data dall'art. 85 della L. Regionale n.15/2004, è stata presentata istanza per il recupero abitativo del sottotetto a cui è seguito il permesso di costruire n. 64 del 20.02.2008



geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

prot. n. 53590/5194 rilasciato dal comune di Chieti. Rispetto a tale autorizzazione, esistono alcune difformità interne all'appartamento rappresentate dalla mancanza delle murature di delimitazione della parte bassa della mansarda, previste nel progetto per individuare spazi la cui altezza media utile sia di ml 2,40 e l'esistenza di due piccoli soppalchi/ripostiglio che non sono stati dichiarati nel progetto.

VICENDE GIURIDICHE DEL VENTENNIO ANTECEDENTE

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti è emerso che esiste continuità nelle trascrizioni e che nel ventennio addietro i beni sono stati interessati dalle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 29/11/2002 – Reg. Part. 15679 Reg. Gen. 20409 della compravendita di cui all'atto pubblico raccolto il 25.11.2002 dal notaio CIAMPOLI ANGELO al Repertorio 95241, in forza del quale l'allora proprietario ~~XXXXXXXXXX~~ ha ceduto a ~~XXXXXXXXXX~~ beni in oggetto;
- ISCRIZIONE del 29/11/2002 – Reg. Part 2845 Reg. Gen. 20410 dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, raccolta il 25/11/2002 dal notaio CIAMPOLI ANGELO al Repertorio 95242 a cui, il 24.11.2016 al n. 2571, è seguita ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE;
- ISCRIZIONE del 30/01/2009 – Reg. Part. 340 Reg. Gen. 2033 dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, raccolta il 28.01.2009 dal notaio QUARTUCCIO DONATELLA al Repertorio 44461/14204 a cui il 14/11/2016 al n. 2572, è seguita ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE;
- TRASCRIZIONE del 12/09/2013 – Reg. Part. 11636 Reg. Gen. 15181 dell'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 25/07/2013 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI, Repertorio 862 a cui il 26/09/2016 al n. 2128, è seguita ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE;
- TRASCRIZIONE del 14/11/2016 – Reg. Part. 14634 Reg. Gen. 19539 della compravendita di cui all'atto pubblico raccolto il 10/11/2016 dal notaio ANZIDEO STEFANO al Repertorio 1704/1236, con cui l'allora proprietario ~~XXXXXXXXXX~~ ha venduto i beni in oggetto a ~~XXXXXXXXXX~~;
- ISCRIZIONE del 14/11/2016 – Reg. Part. 2425 Reg. Gen. 19540 dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, raccolta il 10/11/2016 dal notaio ANZIDEO STEFANO al Repertorio 1705/1237;



geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

- TRASCRIZIONE del 4/06/2024 – Reg. Part. 8156 Reg. Gen. 10451 della sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata del 12/03/2024 emanata dal TRIBUNALE DI CHIETI al rep. 24.

DISPONIBILITA' DEI BENI

L'abitazione ed il magazzino, alla data del sopralluogo erano inutilizzati e nella piena disponibilità del ~~sig. XXXXXXXXXX~~ che, anche se domiciliato altrove, vi ha eletto la propria residenza.

CONDOMINIO

A seguito di specifica richiesta l'amministratore del condominio Ylenia, dott. Piedigrossi Giovanni, ha prodotto un estratto relativa al lotto di interesse da cui risulta ad oggi un saldo contabile negativo pari a **€ 4.519,53**.

CRITERI GENERALI DELLA STIMA E CALCOLI PROPEDEUTICI

Obbiettivo della perizia è individuare il più probabile valore di mercato ritraibile mediante la liquidazione coattiva dei beni, tenendo conto di tutte le condizionalità influenti sul valore del bene stesso. A tal fine ho effettuato una minuziosa analisi delle caratteristiche dei beni, della sua ubicazione e consistenza, dell'andamento del mercato immobiliare (stagnante per la zona) e delle altre variabili che concorrono all'individuazione del dato cercato. Ricorrendone i presupposti adottato, quindi, il metodo di valutazione comparativo grazie al quale ritengo di poter individuare il valore unitario commerciale più probabile e probante, ricercato per giudizio diretto e con principi certificati.

Le superfici ponderate oggetto di calcolo sono individuate in osservanza delle istruzioni emanate dall'Agenzia del Territorio, per il tramite dell'Osservazione del Mercato Immobiliare, nel manuale *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*.

I valori unitari grezzi di riferimento assunti a base dei calcoli sono estrapolati da più fonti, tra queste le più significative sono:



geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

- report semestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la cui struttura indaga costantemente il mercato immobiliare con sistemi e metodi oggettivi estraendo a campione transazioni recentemente avvenute nel territorio;
- comparabili fino al 2023 riferiti al biennio precedente desunti dal portale "valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate;
- agenzie immobiliari locali.

Da ciò ho estrapolato un valore unitario potenziale medio ricompreso nel range che oscilla da € 500,00 a € 980,00/mq per unità di superficie lorda e ragguagliata. Affinando ulteriormente tale dato in base alle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed in base alla mia personale conoscenza ultratrentennale del mercato immobiliare locale, ritengo corretto adottare il valore unitario di **€ 550,00/mq** per unità di superficie lorda e ragguagliata urbanisticamente legittima. Dal che avremo:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{mq } 73,00 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 40.150,00$$

Ricordo che nell'appartamento mancano le murature di delimitazione della parte bassa degli ambienti e sono presenti due piccoli soppalchi/ripostiglio non autorizzati. Sia l'una che l'altra modifica sono in difformità del permesso di costruire n. 64 del 20.02.2008 che ha legittimato l'uso abitativo degli spazi. Per tanto, al fine di ricondurre il bene in un alveo di conformità urbanistica, è necessario ripristinare la legittimità dei luoghi e la loro funzionalità predisponendo una specifica CILA in sanatoria. Adottando i prezzi medi locali è possibile affermare che i costi occorrenti siano essi tecnici (comprensivi delle sanzioni amministrative), sia quelli edili e impiantistici, sono stimabili in complessivi **€ 5.300,00**. Inoltre, dall'estratto conto prodotto dall'amministratore del condominio risultano, per il corrente anno e fino ad oggi, quote insolte per complessivi **€ 4.519,53**.

Scomputando dal valore commerciale le due partite economiche sopra dette, avremo che ad oggi il valore commerciale del bene in parola può essere inteso in:

$$\text{V.M.} - \text{SPESE} = \text{€ } 40.150,00 - (5.300,00 + 4.519,53) = \text{€ } 30.300,00 \text{ (in c.t.)}$$



geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

DESCRIZIONE E VALORE DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'abitazione mansardata composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere e bagno, posta al quarto piano e del magazzino ubicato nel piano seminterrato del condominio Ylenia sito in Chieti alla via dei Frentani 133, i cui dati catastali, nel foglio 19 della sezione fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Chieti sono rispettivamente:

- *part. 4252, sub 33, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 6 e R. € 10,23;*
- *part. 4252, sub 44, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, vani 3,5 e R. €298,25.*

Oltre che con vano scala comune da cui si accede, l'abitazione confina con distacchi su te lati e con proprietà Di Francesco Fabio. Il magazzino confina con area di manovra comune, strada di piano su due lati salvo se altri.

PREZZO BASE D'ASTA € 30.300,00 (trentamilatrecento/00)

Di tanto relaziono ad evasione dell'incarico conferitomi.

Chieti, 8.11.2024

Oltre alla documentazione fotografica si allegano alla presente consulenza:

- 1- visure storiche e planimetrie catastali;
- 2- copia atto di provenienza;
- 3- copia attestato di prestazione energetica;
- 4- trascrizioni e iscrizioni presso la Conservatoria di Chieti;
- 5- Situazione contabile quote condominiali;
- 6- Copia permesso di costruire n. 64/2008.

geom. Gianni Orlandi





geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691





geom. Gianni Orlandi

E mail: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

Via Fortunato Bianchini, 9 66100 Chieti

0871.272658 – 392.9767650 P. iva IVA 02681480691

